PERWIRA HABIB BANK MALAYSIA BERHAD

lwn.

GOH ENG HWA

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MELAKA
TUAN SURIYADI BIN HALIM OMAR PK
[SAMAN PEMULA NO. 31-170-1986]
30 JANUARI 1995

UNDANG-UNDANG TANAH: *Perintah jual - Perintah disempurnakan oleh plaintif - Permohonan untuk mengenepikan perintah - Samada Mahkamah mempunyai bidangkuasa untuk mengenepikan perintah yang telah disempurnakan - Samada Mahkamah "functus officio" selepas perintah disempurnakan - Samada permohonan res judicata.*

KEBANKRAPAN: *Permohonan untuk menjual harta sibankrap - Sibankrap diwakili Pegawai Kebankrapan semasa perintah dibuat - Samada Pegawai Kebankrapan mempunyai kuasa untuk mewakili sibankrap.*

[English *Translation of Catchwords]*

LAND LAW: *Order for sale - Order perfected by plaintiff - Application to set aside order - Whether the Court "functus officio" after order perfected - Whether application res judicata.*

BANKRUPTCY: *Application to sell bankrupt's properties - Bankrupt represented by the Official Assignee when order made - Whether Official Assignee has the right to represent the bankrupt.*

Mahkamah telah mengeluarkan satu perintah jual secara lelongan awam harta yang dikenali sebagai holding No. 884, Mukim Klebang Besar, Melaka bagi tujuan menebus wang yang dihutang oleh defendan kepada plaintif. Pada hari perintah dibuat, defendan diwakili oleh seorang Pegawai Kebankrapan. Defendan kemudiannya melalui satu saman dalam kamar memohon kepada Mahkamah agar lelongan tersebut dihentikan atau digantung perlaksanaannya.

Pihak plaintif mengemukakan bantahan awal terhadap permohonan defendan atas alasan bahawa permohonan ini tidak teratur, Mahkamah telah *functus officio* dan permohonan ini "*res judicata*". Dalam jawapannya, pihak defendan telah menyatakan bahawa Mahkamah belum *functus officio* kerana ketidakhadiran defendan bermakna penghakiman Mahkamah satu penghakiman engkar. Lebih-lebih lagi, kehadiran Pegawai Kebankrapan sebagai wakil defendan tidak tepat dan adalah bagi tujuan tanah berkenaan dan bukan sebagai wakil defendan.

Diputuskan:

[1] Seksyen 8(4) Akta Kebankrapan 1967 memberi kuasa kepada Pegawai Kebankrapan untuk mengendalikan harta sibankrap. Justeru itu harta yang terlibat termasuk di bawah harta-harta yang dikendalikan oleh Pegawai berkenaan.

[2] Perintah jualan yang telah dikeluarkan dan disempurnakan menjadi perintah yang muktamad dan tidak boleh diketepikan. Lagipun, defendan gagal meyakinkan Mahkamah bahawa perintah lelongan awam telah dicemar bagi membenarkan Mahkamah mengenepikan perintah berkenaan menerusi bidang kuasa sedia adanya.

[3] Isu-isu yang dibangkitkan adalah serupa dan telah dijawab melalui afidavit plaintif. Mahkamah telah membaca kesemua afidavit-afidavit yang telah dikemukakan oleh pihak-pihak berkenaan dan yakin bahawa perintah telah mengambil kira kesemua hujahan wakil-wakil pihak berkenaan. Perbicaraan yang menghasilkan perintah berkenaan adalah *inter parte* dan sempurna.

[Permohonan dibatalkan].

Kes-kes yang dirujuk:

Fargo Ltd v. Godfroy & Others [1986] 3 All ER 279 ***(dirujuk)***

Re Mawcon Ltd. [1969] 1 All ER 188 ***(dirujuk)***

MUI Bank Bhd v. Cheam Kim Yu (Beh Sai Ming, Intervener) [1992] 2 MLJ 642 ***(dirujuk)***

United Malayan Banking Corp Bhd. v. Chong Bun Sun & Other Application [1994] 2 MLJ 221 ***(dirujuk)***

United Malayan Banking Corpn. Bhd. v. Syarikat Perumahan Lunas Sdn. Bhd. [1988] 1 MLJ 546 ***(dirujuk)***

Hock Hua Bank Bhd. v. Sahari bin Murid [1981] 1 MLJ 143 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Akta Kebankrapan 1967, s. 8(1), (4)

Akta Syarikat 1965, s. 233

Kanun Tanah Negara, ss. 256, 257

Bagi pihak plaintif - Adila; T/n. Nordin & Phua

Bagi pihak defendan - Moi; T/n. Moi, N.K. Koh & Chee

PENGHAKIMAN

Suriyadi bin Halim Omar PK:

Pada 2 April 1993 Mahkamah telah mengeluarkan satu perintah seperti permohonan di kandungan (56) di mana tanah di bawah advance certificate of title for holding No. 884 Mukim Klebang Besar Melaka telah diarah dijual secara lelongan awam bagi tujuan menebus wang sebanyak RM696,986.41 yang dihutang oleh defendan kepada plaintif. Pada hari tersebut defendan, Encik Goh Eng Hwa, tidak hadir dan dari bacaan perintah tersebut beliau diwakili oleh Encik Jasmi bin Saad, seorang Pegawai Kebankrapan. Perintah ini berteraskan permohonan di bawah ss. 256 dan 257 Kanun Tanah Negara. Fakta kebankrapan defendan itu tidak dinafikan dalam kes ini.

Melalui saman-dalam-kamar defendan telah mengemukakan satu permohonan di hadapan saya supaya tanah berserta bangunan yang ada di atas tanah itu dihentikan daripada lelongan atau sebagai alternatif lelongan itu digantung pelaksanaannya.

Sebelum kes ini berjalan Cik Adila yang mewakili plaintif telah mengemukakan bantahan awal tentang permohonan saman-dalam-kamar ini berasaskan kepada tiga alasan:

(i) cara perkara ini dibawa ke Mahkamah adalah tidak teratur;

(ii) Mahkamah telah *functus officio*; dan

(iii) permohonan ini adalah "*res judicata*".

Setelah mendengar hujahan kedua-dua pihak dan selepas meneliti dokumen-dokumen yang ada dalam milikan Mahkamah berserta dengan afidavit yang telah dikemukakan oleh defendan atau pemohon, Mahkamah telah meluluskan bantahan awal tersebut dan membatalkan permohonan itu dengan kos.

Dari sudut perundangan defendan telah menyatakan bahawa Mahkamah masih belum "*functus officio*" kerana bagi kes ini Mahkamah terpaksa menganggap bahawa penghakiman ini adalah penghakiman engkar memandangkan defendan telah tidak hadir pada hari perbicaraan itu. Malahan kehadiran Jasmi sebagai wakil defendan adalah tidak tepat kerana Jasmi yang hadir sebagai Pegawai Kebankrapan hadir bagi tujuan tanah berkenaan dan bukan sebagai wakil defendan. Saya beranggapan pandangan ini adalah tidak tepat bagi kes ini memandangkan s. 8(4) Akta Kebankrapan 1967 mengarah supaya Pegawai Kebankrapan diberi kuasa untuk mengendalikan harta defendan.

Harta yang terlibat pada 2 April 1993 itu termasuk di bawah harta-harta yang dikendalikan oleh Jasmi. Juga kalau dilihat di bawah s. 8(1) Akta Kebankrapan peruntukan itu berbunyi:

> 8. (1) On the making of a receiving order the official assignee shall be thereby constituted receiver of the property of the debtor,

Bagi tujuan peruntukan ini saya membuat perbandingan dengan s. 233 Akta Syarikat 1965 di mana seksyen ini berbunyi:

> (1) Where a winding up order has been made or a provisional liquidator has been appointed, the liquidator or provisional liquidator shall take into his custody or under his control all the property and things in action to which the company is or appears to be entitled.

Bagi menghuraikan seksyen ini saya kemukakan *Fargo Ltd v. Godfroy and Others* [1986] 3 All ER 279 di mukasurat 281 perenggan B di mana Walton J berkata:

> ...But once the company goes into liquidation the situation is completely changed, because one no longer has a board, or indeed a shareholders' meeting, which is in any sense in control of the activities of the company of any description, let alone its litigation. Here, what has happened is that the liquidator is now the person in whom tha right is vested.

Terdapat juga kes *Re Mawcon, Ltd.* [1969] 1 All ER 188 di bahagian held (i)(b) yang berbunyi:

> (b) the gazetting of the appointment of the official receiver as provisional liquidator (as was required by r. 42(c) of the Companies (Winding-up) Rules 1949) would have put all parties on notice that the directors of the company were no longer its authorised agents;

Perbicaraan bertarikh 2 April 1993 itu bagi saya adalah "*inter parte*" di mana perintah jualan yang telah dikeluarkan telah disempurnakan dan oleh yang demikian telah menjadi perintah yang muktamad dan tidak boleh diketepikan. Pandangan saya ini bersandarkan kepada kes *MUI Bank Bhd v. Cheam Kim Yu (Beh Sai Ming, Intervener)* [1992] 2 MLJ 642 dimukasurat 643 bahagian held, yang ketiga di mana tercatit:

> (3) ... The order for sale is a final order unless appealed against and once it is made, drawn up and perfected, the learned Judge is *functus officio* and therefore has no power to set aside the order for sale.

Malahan kes ini juga telah digunapakai di dalam kes *United Malayan Banking Corp Bhd v. Chong Bun Sun and Other Application* [1994] 2 MLJ 221 ms. 222 di mana di bawah catitan held (3):

> (3) Once an order for sale has been made by the Court by way of a public auction under s. 257 of the NLC the Court does not have the power to make a subsequent order to vary or set aside the earlier order, and to make a new order for the charged property to be sold by way of private treaty.

Memandangkan perintah bertarikh 2 April 1993 ini telah tidak dirayu kata-kata hikmat kedua-dua kes tadi terpakai. Andainya defendan tidak berpuashati beliau sebelum ini bolehlah dalam jangka masa yang dibenarkan oleh undang-undang mengemukakan rayuan tapi jika perintah telah disempurnakan, keluputan masa menghalang beliau daripada memperolehi perintah pengenepian.

Mahkamah telah juga mengambilkira kes *United Malayan Banking Corpn. Bhd. v. Syarikat Perumahan Lunas Sdn Bhd.* [1988] 1 MLJ 546 mukasurat 547 di mana Mahkamah telah menyatakan akan kemungkinan membenarkan Mahkamah mengguna hak-hak "inherent jurusdiction" untuk mengenepikan perintah berkenaan asalkan syarat-syarat tertentu telah terlebih dahulu dipenuhi. Dalam kes ini, antara lain, saya dapati defendan telah tidak terdaya meyakinkan Mahkamah bahawa perintah lelongan awam bertarikh 2 April 1993 itu telah dicemar justeru itu membenarkan Mahkamah mengenepikan perintah berkenaan. Adalah didapati juga bahawa saman-dalam-kamar pemohon cacat secara asasi dan tidak boleh diperbetulkan kerana ia secara khusus telah menyebut tentang pengenepian lelongan berkenaan dan tidak menyebut tentang pengenepian perintah bertarikh 2 April 1993 itu. Jika perintah Mahkamah bertarikh 2 April 1993 diketepikan ini bererti sebarang perintah tambahan akan terjejas juga.

Mahkamah juga menolak saman-dalam-kamar ini atas lunas-lunas perundangan *res judicata.* Jika diteliti kandungan (71) bertarikh 31 May 1994 bersama dengan afidavit di kandungan (18) saya tidak dapat lari dari kenyataan bahawa isu-isu yang telah dibangkitkan adalah serupa. Isu-isu itu juga telah dijawab melalui kandungan (23) iaitu afidavit plaintif bertarikh 21 Jun 1989. Mahkamah telah membaca kesemua afidavit-afidavit yang telah dikemukakan oleh pihak-pihak berkenaan dan yakin bahawa perintah ini telah mengambilkira kesemua hujahan wakil-wakil pihak berkenaan. Ini bererti perbicaraan yang menghasilkan perintah berkenaan adalah *inter parte* dan sempurna. Bagi membantu Mahkamah menghasilkan keputusan yang adil, *Hock Hua Bank Bhd v. Sahari bin Murid* [1981] 1 MLJ 143 telah dirujuk, di mana mukasurat 144 perenggan E-G Mahkamah menyatakan:

> Clearly the Court has no power under any application in the same action to alter vary or set aside a judgment regularly obtained after it has been entered or an order after it is drawn up, except under the slip rule in O. 28 r. 11 Rules of the Supreme Court 1957 (O. 20 r. 11 Rules of the High Court 1980) so far as is necessary to correct errors in expressing the intention of the Court: *Re St. Nazaire Co., Kelsey v. Doune; Hession v. Jones,* unless it is a judgment by default or made in the absence of a party at the trial or hearing.

Berasaskan alasan-alasan di atas saya tanpa teragak-agak telah membenarkan bantahan awal plaintif dan membatalkan permohonan defendan untuk mengenepikan perintah jualan yang bertarikh 2 April 1993 itu.